

Marktonderzoeken ten behoeve van woningbouwontwikkeling

De behoefte om bewegingen in de woningmarkt nauwgezet te volgen, neemt toe. Gemeenten, ontwikkelaars en woningcorporaties zijn vaak gedwongen dure binnenstedelijke grond of bestaande gebouwencomplexen te verwerven om hun volkshuisvestelijke taak te kunnen vervullen. Buiten de Vindex-locaties is te bebouwen grond een steeds schaarser wordend goed. Voordat vaak aanzienlijke investeringen kunnen worden gedaan is het voor de investeerder nodig een goed zicht te hebben op rentabiliteit ervan. Marktonderzoek is daarvoor een goede indicator.

SOAB brengt mogelijkheden en wenselijkheden van doelgroepen in beeld, geeft inzicht in de aard van die doelgroepen en de omvang ervan en koppelt deze gegevens aan de mogelijkheden die een bepaalde locatie biedt. Daarmee wordt inzicht verkregen in de realiteitswaarde van een optie.

Mogelijke ontwikkelingen worden ook getoetst aan het ter plekke vigerende overheidsbeleid.

De onderzoeken worden, indien gewenst, verricht in een sfeer van vertrouwelijkheid dan wel geheimhouding.

Uitgangspunt

Voor investeerders in de woningbouw is het noodzakelijk een zo goed mogelijke indicatie te hebben van de risico's die bepaalde ontwikkelingsmogelijkheden met zich meebrengen. De klantgroep, waarop die ontwikkeling is gericht, moet zo helder mogelijk in beeld zijn, zowel voor wat betreft de leeftijdscategorie als de woonwens en de financiële draagkracht. Vragen als: 'Richt de ontwikkeling zich b.v. op ouderen met een (toekomstige) zorgvraag, op starters of op combinaties van groepen?' kunnen hierbij uitgangspunt zijn.

De vraag kan ook vanuit de andere kant benaderd worden: "Op welke doelgroep zou een ontwikkeling op een te onderzoeken locatie gericht

moeten zijn om voldoende rentabiliteit te genereren?"

Aard en omvang van de te onderzoeken locatie zijn uiteraard daarbij van doorslaggevend belang.

Methode

In nauw overleg met de opdrachtgever onderzoekt SOAB het aanwezige onderzoeksmateriaal van gemeenten en CBS. De algemene verhuisbeweging, het verhuisgedrag e.d. wordt geanalyseerd. Zo nodig worden deze gegevens geactualiseerd en/of uitgebreid.

Gesprekken met beleidsmakers, makelaars, zorgverleners en/of andere deskundigen maken soms deel uit van de onderzoeksmethode. Het is ook mogelijk een beperkte enquête naar de werkelijke verhuismotieven van de potentiële klantgroep te houden.

Daarbij wordt er steeds nadrukkelijk voor gewaakt dat de vertrouwelijkheid, waarmee deze onderzoeken in een aantal gevallen omgeven zijn, niet wordt geschaad. Locatie en eventuele aanwezige gebouwen worden in voorkomende gevallen bouwkundig getoetst op de mogelijkheden voor nieuwe functies.

Conclusie

Het moge duidelijk zijn, dat in alle onderzoekssituaties sprake is van maatwerk. De te stellen vragen en de daarop te geven antwoorden zullen per onderzoek anders zijn.

Meer informatie:

Drs. G. Meijering

Tel. 076 5213080

e-mail: g.meijering@soab.nl

www.soab.nl